



世联君汇



重庆主城区房地产市场周报

2019年第20周

2019.5.13-2019.5.19

重庆世联君汇·市场部

报告数据说明：

- 报告中房产数据为商品房数据，不含保障房；其中成交量价为建面备案口径；
- 住宅数据中，高层包含小高层、高层及超高层，洋房包含多层、板式洋房及花园洋房，商务包含SOHO、LOFT、写字楼
- 土地数据来源于国土资源局土地出让公告；
- 新开盘数据由世联行现场采集或同行咨询，数据口径如若未做备注，均为建面口径。

CONCENTS

目 录



楼市资讯

土地交易

商品房市场

新推开盘



01

楼市资讯

- ▶ 宏观资讯
- ▶ 重庆资讯
- ▶ 热点分析



国务院公布2019年立法工作计划，颁布数字乡村发展纲要



5月11日，国务院办公厅对外发布了国务院2019年立法工作计划，公布了**明确的立法项目及负责起草的单位**。其中，**住房和城乡建设部**负责起草《城镇住房保障条例》、《**住房租赁**条例》、《建设工程抗震管理条例》3部条例。在此次立法工作计划中，**首次提出制定优化营商环境条例**，并明确由国家发改委、商务部、财政部、国家市场监管总局四个部门共同起草。

5月17日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《数字乡村发展战略纲要》，其中提出到2020年，数字乡村建设取得**初步进展**。全国行政村4G覆盖率超过98%，农村互联网普及率明显提升。到2025年，数字乡村建设取得**重要进展**。乡村4G深化普及、5G创新应用，城乡“数字鸿沟”明显缩小。到2035年，数字乡村建设取得**长足进展**。城乡“数字鸿沟”大幅缩小，农民数字化素养显著提升。



央行坚持政策的连续性和稳定性，我国经济仍处于合理区间



5月10日，中国人民银行就2019年4月份金融统计数据解读召开媒体吹风会，会上中国人民银行金融市场司副司长邹澜表示，2019年，**人民银行还将继续坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。**

5月15日，统计局发言人刘爱华表示，纵向看，主要的指标保持了**平稳甚至略有加快的增速**。横向看，不管是经济增长还是就业、物价，包括市场活力，应该说，**经济运行仍然处于一个合理区间。**



房产税还不具备出台条件，建立健全住房公积金综合服务平台

5月15日，中国财政预算绩效专委会副主任委员张依群表示，房地产税立法一直是社会普遍关注的热点问题，也是关乎各方利益的难点问题。从大的环境来看，在当前国际环境的不确定性和国内大规模减税降费的背景下，出台房地产税的整体条件还不具备。



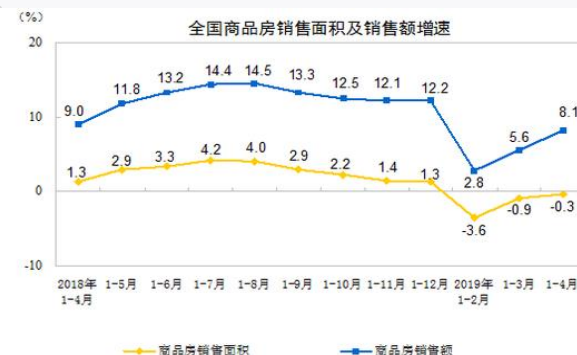
5月13日，住建部发布《住房和城乡建设部关于**建立健全住房公积金综合服务平台**的通知》，其中提出，在建设电子服务渠道方面，要**重点建设移动互联服务渠道**，可根据业务需要选择建设手机APP、微信公众号，对接政务服务APP，选用其他可信度高、受众广的第三方服务渠道。同时，**建设网上业务大厅并完善功能**，实现单位业务和绝大部分个人业务均通过网上办理。还提出，除法律法规有明确规定外，各地住房公积金管理中心原则上**不得向第三方提供原始数据信息**。

4月70大中城商品住宅销售价格稳中略升，1-4月商品房销售 额同比增8.1%，社会消费品零售总额同比增长7.2%



5月16日，国家统计局发布2019年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据显示。4月份，一二三线城市商品住宅销售价格**稳中略升**，其中，**4个一线城市**新建商品住宅销售价格环比**上涨0.6%**，涨幅比上月扩大0.4个百分点；**31个二线城市**新建商品住宅销售价格环比**上涨0.8%**，涨幅比上月扩大0.2个百分点；**35个三线城市**新建商品住宅销售价格环比**上涨0.5%**，涨幅比上月回落0.2个百分点。

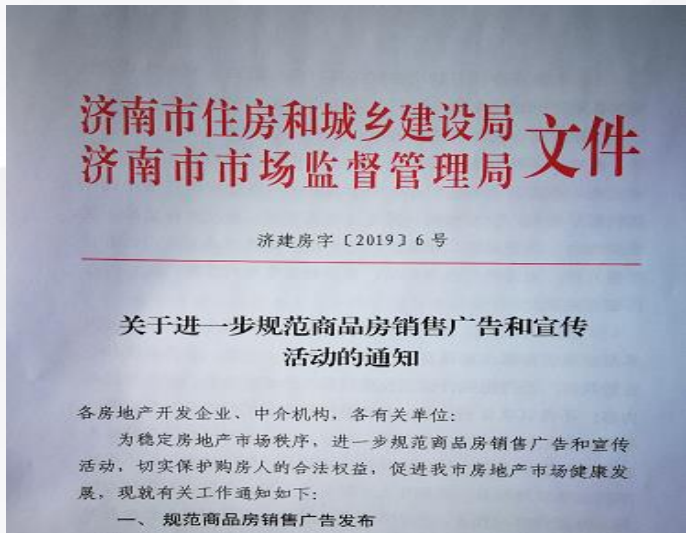
5月15日，国家统计局公布的数据显示，2019年1—4月份，全国**房地产开发投资34217亿元**，**同比增长11.9%**，增速比1—3月份提高0.1个百分点。商品房**销售面积42085万平方米**，**同比下降0.3%**，降幅比1—3月份收窄0.6个百分点。商品房**销售额39141亿元**，**同比增长8.1%**，增速提高2.5个百分点。



2019年4月份，社会消费品零售总额**30586亿元**，同比**名义增长7.2%**（扣除价格因素实际增长5.1%，以下除特殊说明外均为名义增长），预期8.7%，前值8.7%。2019年1-4月份，社会消费品零售总额128376亿元，同比增长8.0%。其中，限额以上单位消费品零售额46212亿元，增长3.5%。

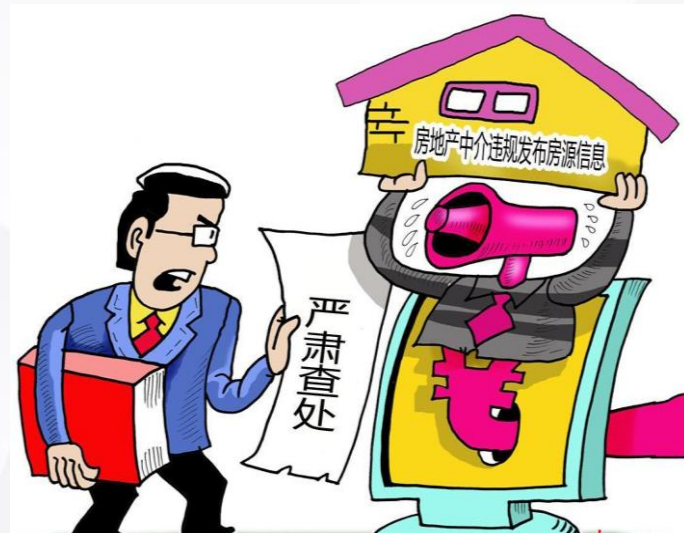


济南新政不得鼓吹“学区房”，房源信息发布需房主书面委托



5月14日，济南市住建局、济南市市场监督管理局联合发布《关于进一步规范商品房销售广告和宣传活动的通知》。通知中明确规定，开发项目**未取得预售许可或备案证明不得发布销售广告**，广告中**不得对规划或者建设中的配套设施作误导宣传，不得鼓吹学区房、地铁房等**。

5月13日消息，济南市住房保障和房产管理局近日发文要求，**房地产经纪机构不得发布未经产权人书面委托的房源信息**，对委托人**已取消委托的房屋**，房地产经纪机构要在**2个工作日内**将房源信息从各类渠道上**撤除**。





苏州热点区域新建商品住房实施3年限售，海南出台公积金新规



5月11日，苏州市人民政府发布《关于进一步促进全市房地产市场持续健康发展的补充意见》提出，对苏州工业园区全域、高新区部分重点区域的新建商品住房实施“限售”，规定新房须取得房产证3年后方可转让；园区全域二手房须取得房产证5年后方可转让。

5月15日，海南省住房公积金管理局印发《海南省住房公积金管理局单位申请住房公积金缓缴、降低缴存比例暂行规定》，《暂行规定》称，单位生产经营困难的，可申请在5%-12%的范围内降低缴存比例；单位濒临破产、已停产或已依法批准缓缴社会保险费的，可申请缓缴住房公积金。



各地推出优惠政策，吸引人才

广州出台人才公寓政策

5月13日，广州市住房和城乡建设局发布公开征求《广州市人才公寓管理办法（公开征求意见稿）》公众意见的公告。《管理办法》规定，**中心城区新增供应居住用地中公共租赁住房等保障性安居工程及人才公寓用地面积不少于总用地面积的30%。**

广州黄埔发布人才租房优惠政策

5月14日，广州黄埔区发布《广州市黄埔区广州开发区人才住房建设和使用办法（试行）》，针对符合条件的人才本人及其配偶、未成年子女在黄埔区无自有产权房，且当前未享受广州市级人才公寓、公共租赁住房等优惠政策者，**高层次人才本人可以以家庭为单位申请一套不超过150平方米、最长5年100%租金补贴的自住住房；基础性人才本人可申请一套不超过90平方米、最长2年50%租金补贴的自住住房。**

成都印发引进培育大数据人才实施办法

5月15日，成都市人民政府办公厅日前印发的《成都市引进培育大数据人才实施办法》提出，**我市将用3年时间支持培育6000名各类大数据人才并带动聚集大数据相关从业人员6万名以上；用5年时间支持培育10000名各类大数据人才并带动聚集大数据相关从业人员10万名以上。**

南京企业博士租赁人才公寓可免3年租金

5月13日，据南京市人民政府官网消息，南京市企业**博士安居工程**实施办法印发。办法中提到：**租赁政府提供的人才公寓、公共租赁住房享受3年租金全免，租期最长5年，免租期以外按照市场租金的70%承租。**



重庆招商引资收获颇丰



西洽会开幕签约项目132个总额3375.3亿

5月16日，第二届中国西部国际投资贸易洽谈会在重庆国际博览中心开幕，在开幕式暨重大项目签约仪式上，共计**132个重大项目签约**，**签约总额3375.3亿元**。其中，**外省市签约项目26个**，签约总额178.5亿元；**重庆签约项目106个**，签约总额3196.8亿元。



渝北重大招商项目集中签约投资额371亿

5月15日，重庆市渝北区在仙桃国际大数据谷举行重大招商项目集中签约活动，现场集中签约项目**32个**，其中合同投资1亿元以上项目29个，涉及大数据智能化、航空物流、创新金融、文化创意、健康医疗等多个领域，**投资总额371.35亿元**。



“2019央企重庆行”签约投资额近1864亿

5月10日，据5月16日，“2019央企重庆行”工作座谈会在重庆悦来国际会议中心召开。一批中央企业与重庆市属国企、开发区、有关区县**共签订50个项目合作协议**，**投资额约1864亿元**，涉及股权投资、基础设施建设、大数据智能化、产业发展、金融投资、生态环保、健康养老、资源开发等多个领域。



渝长高速2020年建成通车，高滩新区至重庆举人坝直通车开通



5月14日获悉，重庆渝长高速扩能项目工程已完成过半，预计2020年底建成通车。通车后将加强两江新区与长寿区的交通往来，完善重庆市高速公路网布局。

渝长高速扩能改造项目起于渝长高速江北主线收费站，项目全长53.265公里，按双向六车道高速公路标准设计，全线设置9处互通式立交，设计速度100公里/小时，概算总投资89.08亿元。

5月14日，邻水高滩川渝合作示范园开往重庆举人坝轻轨站的直通车开通运行，标志着高滩新区在接轨重庆、融入重庆上迈进一大步，川渝合作先行示范区建设迈上新台阶。据悉，举人坝轻轨站到高滩园区共38公里，是重庆距高滩园区最近的轻轨站。开通直通车后，单程由之前的2个多小时缩短为50分钟。





02

土地交易

- ▶ 本周土地供应
- ▶ 本周土地成交
- ▶ 下周出让地块



【本周供应】 本周新增5宗地总量超260亩

序号	土地位置	用途	商住比 (%)	土地面积 (亩)	建筑规模 (万方)	容积率	综合出让 金(万元)	净地单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	报名截止时间
1	巴南区李家沱组团K分区 K12-10/03、K13-14/03 号宗地	二类居住用地	10	104.55	11.98	1.72	76015	727	6343	2019-06-10
2	九龙坡区西彭组团C分区C4- 2-1/04号宗地	二类居住用地	10	56.22	5.62	1.50	14618	260	2600	2019-06-10
3	渝北区两路组团F分区F133- 3号宗地	商业用地 、商务用地	100	35.60	7.80	3.29	21670	609	2778	2019-06-10
4	渝北区两路组团F分区F134- 2号宗地	商业用地 、商务用地	100	20.88	6.10	4.38	16841	807	2761	2019-06-10
5	渝北区人和组团B标准分区 B26-1-2号宗地	商业用地 、商务用地	100	43.57	4.36	1.50	8570	197	1967	2019-06-10

【本周成交】四宗地总量超350亩，揽金25亿

序号	土地位置	用途	土地面积(亩)	建筑规模(万方)	容积率	成交金额(万元)	净地单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	出让方式	溢价率(%)	竞得单位	竞得时间
1	巴南区李家沱组团S分区S32/05、S33/04号宗地	二类居住用地	97.55	9.75	1.50	56500	579	5792	拍卖	28.70	中建信和地产	2019-05-17
2	九龙坡区中梁山组团G分区G19-1-4/08、G18-8-1/05号宗地	二类居住用地	75.05	10.01	2.00	85500	1139	8544	拍卖	42.40	雅居乐地产	2019-05-17
3	巴南区李家沱-鱼洞组团Q分区Q17-1/03号宗地	商业用地、商务用地、二类居住用地	40.34	7.53	2.80	35200	873	4675	拍卖	23.03	桥达地产	2019-05-16
4	两江新区两路组团I分区I2-4/03、I3-3/03、I4-1/04、I4-3/04号宗地	二类居住用地	142.05	13.44	1.42	73919	520	5500.00	挂牌	0.00	金科+旭辉地产	2019-05-16





【下周出让】西永和大渡口中心优质地块待交易

序号	土地位置	板块	出让时间	土地面积 (亩)	可开发体 量 (万方)	容积率	商业占比 上限 (%)	土地用途	起始总价 (万元)	起拍单价 (万元/ 亩)	起始楼面 价 (元/ ㎡)	保证金 (万元)
1	大渡口区大渡口组团C分区 C42-3号宗地	大渡口 中心	2019-05-20	62.59	10.43	2.50	10	二类居住 用地	67803	1083	6500	13561
2	沙坪坝区西永组团K分区K- A7-4-2/06号宗地	大学城	2019-05-20	13.07	1.74	2.00	25	二类居住 用地、商 业用地、 商务用地	8811	676	5056	1763

03

商品房市场

- ▶ 总体表现
- ▶ 区域市场
- ▶ 住宅市场
- ▶ 商务市场
- ▶ 商业市场
- ▶ 周度排行



【总体表现】 供销回落，价格微涨

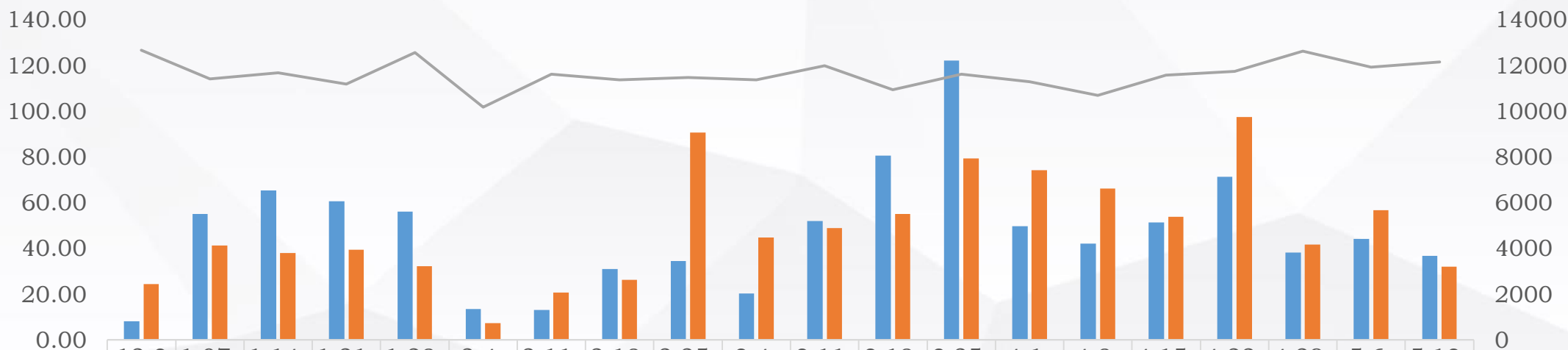
供应—本周商品房市场新增**36.74**万方，环比**下降17%**，主要是重庆融创文旅城（5.00万方）、龙湖两江新宸(3.76万方)等项目集中供应；

成交—本周成交环比量跌价涨，销售**31.94**万方，环比**下跌44%**；成交均价**12147**元/㎡，环比**上涨2%**；

总体—截止本周末，2019年主城区商品房累计供应**945.69**万平米，累计成交**967.23**万平米。

近二十周商品房市场供求价走势

■ 供应体量 (万m²) ■ 成交体量 (万m²) — 建面均价 (元/m²)



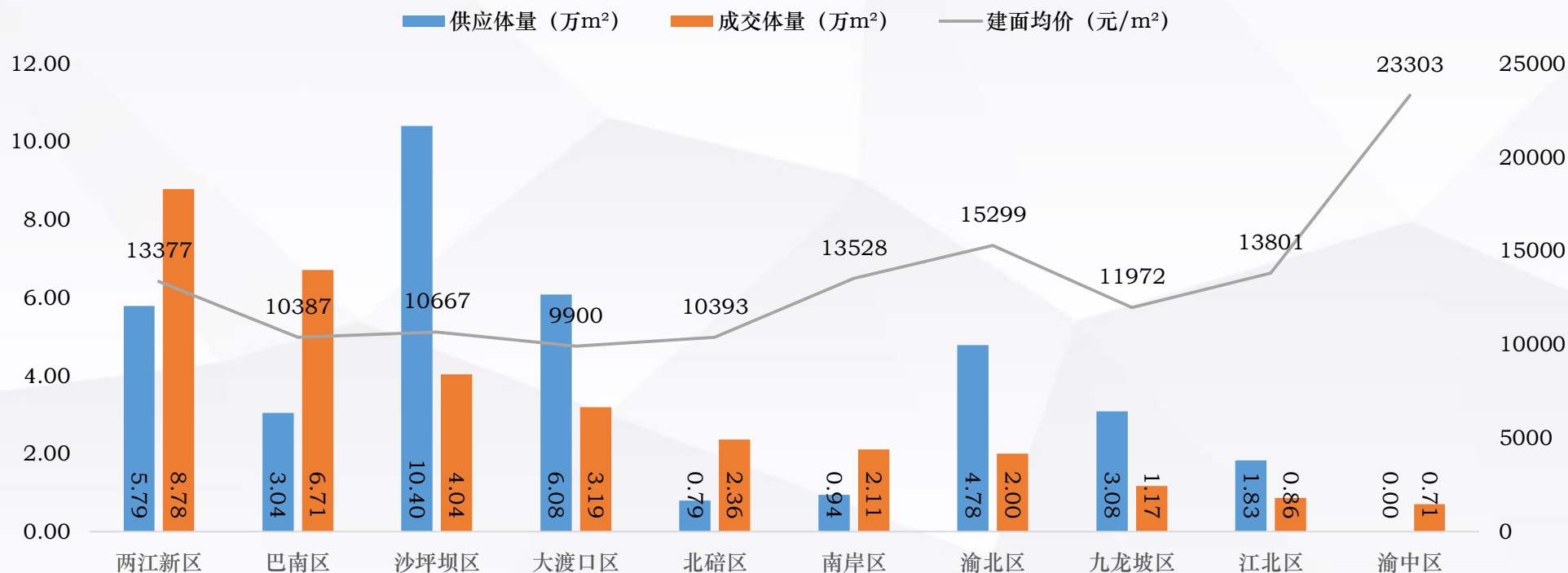
	12.3-1-1.6	1.07-1.13	1.14-1.20	1.21-1.27	1.28-2.3	2.4-2.10	2.11-2.17	2.18-2.24	2.25-3.3	3.4-3.10	3.11-3.17	3.18-3.24	3.25-3.31	4.1-4.7	4.8-4.14	4.15-4.21	4.22-4.28	4.29-5.5	5.6-5.12	5.13-5.19
■ 供应体量 (万m ²)	8.10	55.15	65.34	60.69	56.02	13.56	13.13	30.94	34.46	20.33	51.89	80.57	122.1	49.65	42.10	51.27	71.26	38.20	44.11	36.74
■ 成交体量 (万m ²)	24.42	41.18	37.90	39.48	32.29	7.26	20.75	26.25	90.71	44.71	48.94	55.11	79.45	74.14	66.11	53.74	97.44	41.77	56.77	31.94
— 建面均价 (元/m ²)	12665	11413	11675	11186	12568	10173	11612	11363	11478	11370	11981	11093	11612	11286	10691	11586	11748	12629	11936	12147

【区域市场】两江新区和巴南区为成交主力区域

供应——本周**沙坪坝区（10.40万方）**供应量最大，主要是重庆融创文旅城、首创城、金融街融府等六项目集中备案；渝中区本周无新增；

成交——本周**两江新区（8.78万方）**成交领先，主要依靠江山樾（2.87万方）等项目支撑；本周六个区域成交均价环比上涨；其中，**渝中区**涨幅最大，为20%，成交均价23303元/㎡，**为近15周新高**，本周渝中区仅万科翡翠都会、重庆中心、重庆天地、财信渝中城四个项目成交，成交价高拉升了区域整体均价；**大渡口区仍为价格低区**，主要受国瑞爱与山（车库）、荣安林语春风（跳蹬）等项目影响。

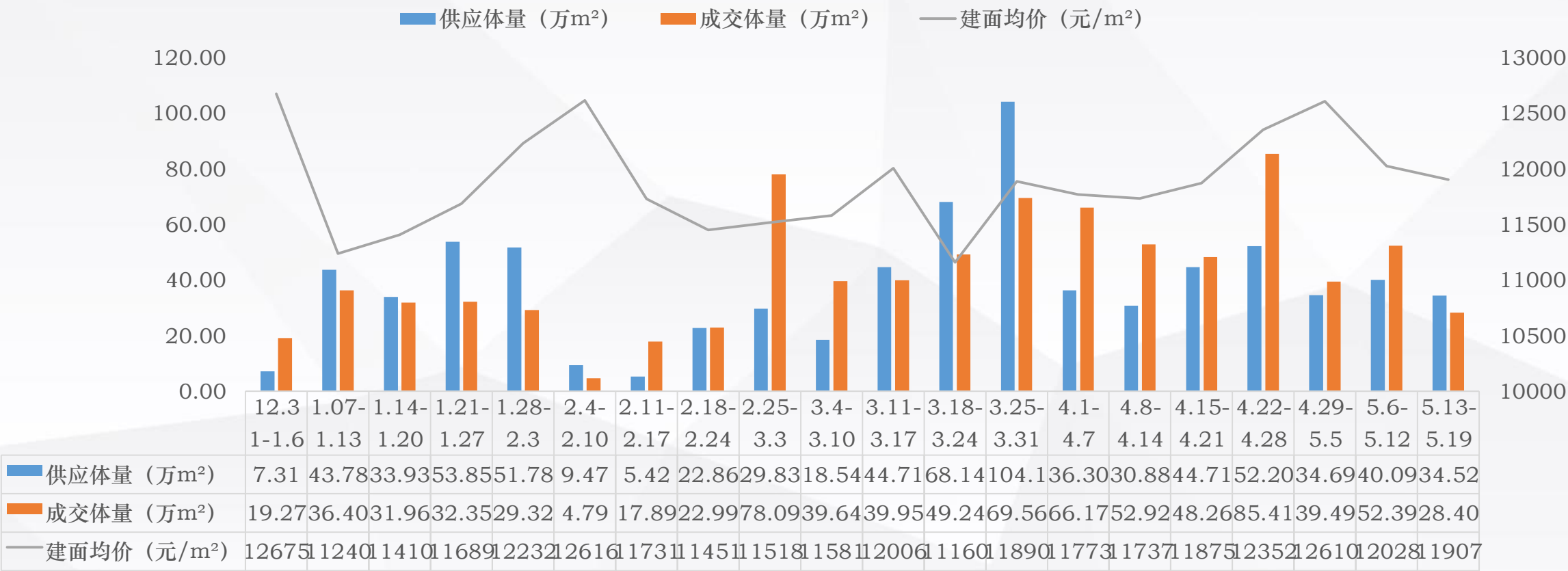
本周主城各区域商品房供求价情况



【住宅市场】供销萎缩，价格平稳

供应—本周住宅新增**34.52**万方，环比**下降14%**，占商品房供应的**94%**；
成交—本周成交环比量降价稳，销售**28.40**万方，环比**下降46%**，占商品房成交的**89%**，主要是江山樾（2.82万方）、重庆融创文旅城（1.44万方）等项目集中放量；成交均价**11907**元/㎡，基本平稳。

近二十周商品住宅市场供求价走势

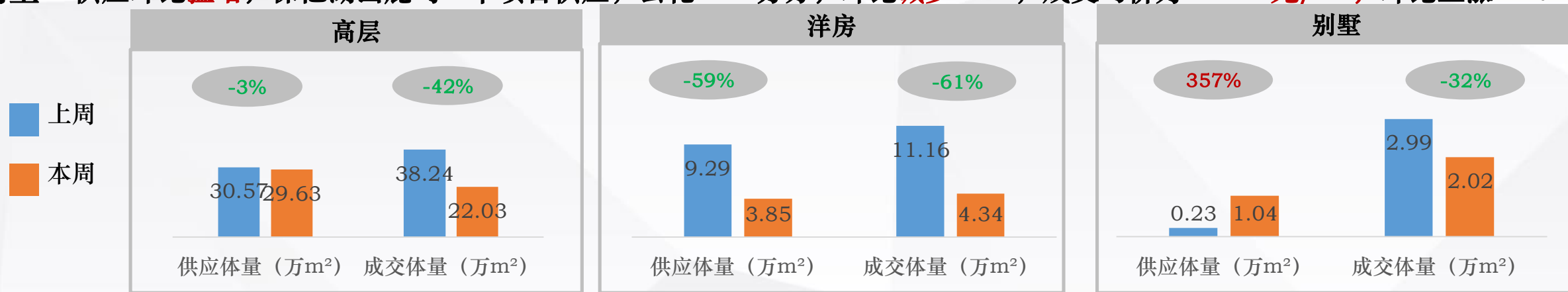


【住宅市场】全线产品销量下滑，价差扩大

高层—供应**29.63**万方，环比**微降3%**，成交环比量价均跌，共成交**22.03**万方，环比**减少42%**，成交均价为**11503元/m²**，环比**微跌2%**；

洋房—供销量大幅下降，其中，供应环比**下降59%**；去化**4.34**万方，环比**下降61%**；成交均价微涨2%；

别墅—供应环比**猛增**，保亿湖山鹿鸣一个项目供应；去化**2.02**万方，环比**减少32%**；成交均价为**15156元/m²**，环比**上涨2%**。



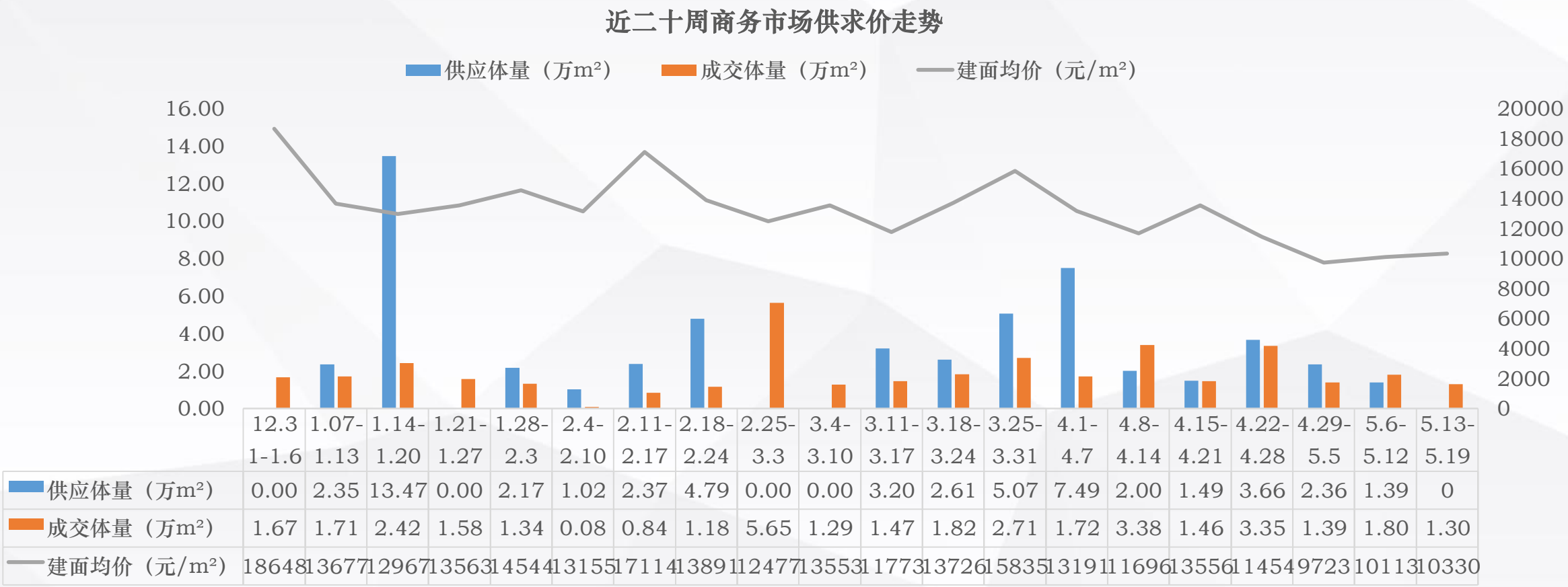
住宅市场各类型物业近二十周价格走势



【商务市场】本周无供应，成交环比量降价升

供应—本周无供应；

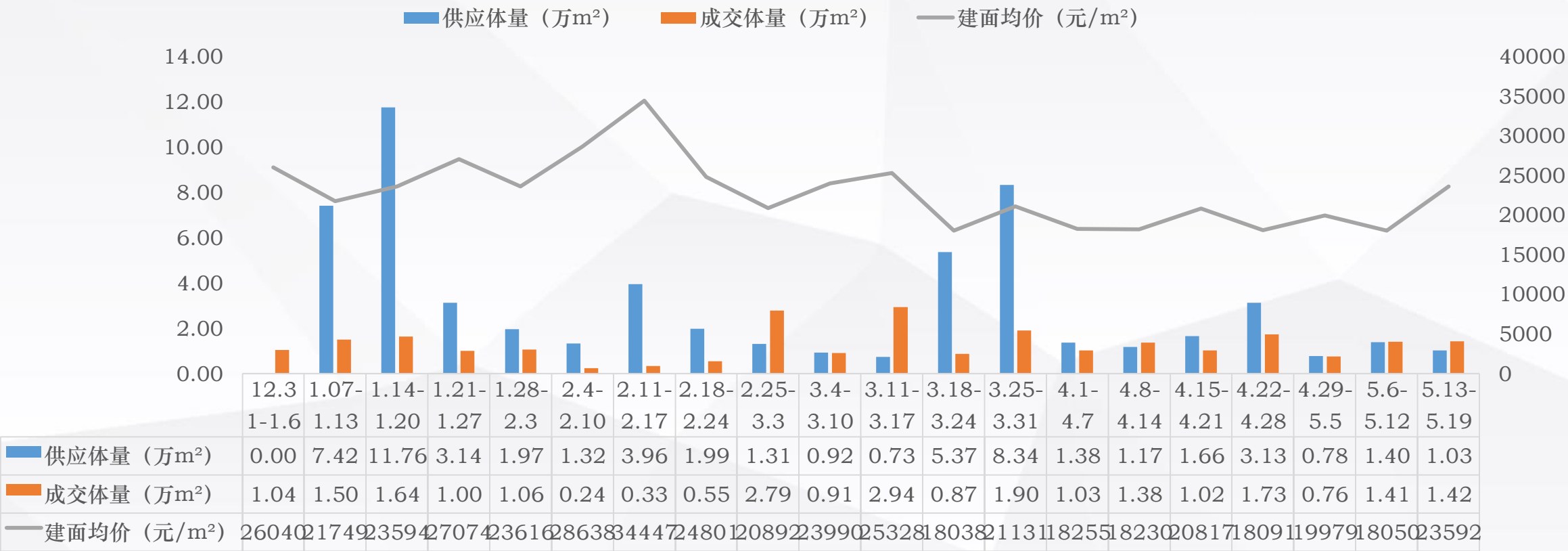
成交—本周成交环比量降价升，销售1.30万方，环比减少28%，主要依靠金辉中央铭著、金科天宸、金科岭上等项目支撑；成交均价为10330元/m²，环比上涨2%，连续3周上涨。



【商业市场】供应量下滑，价格上扬

供应—本周新增**1.03**万方，环比**下滑26%**，主要有书香溪墅、联发龙洲湾1号等六个项目备案；
成交—本周成交环比量稳价扬，销售**1.42**万方，环比平稳；成交均价为**23592元/m²**，环比**上扬31%**，主要依靠金融街融景城、康桥融府、融创国博城、金科中建博翠长江等项目拉升。

近二十周商业市场供求价走势





【周度排行】

周度住宅市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (万m²)	成交均价 (元/m²)
1	江山樾	295	2.82	12364
2	重庆融创 文旅城	130	1.44	10899
3	京汉凤凰 城	142	1.41	8212
4	荣安林语 春风	113	1.07	8855
5	金地自在 城	96	0.94	9631
6	西永9号	60	0.61	9924
7	中交中央 公园	66	0.61	9252
8	金科集美 嘉悦	49	0.56	11753
9	合景誉峰	44	0.55	16792
10	中建瑜和 城	55	0.52	9434

周度商务市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	金辉中央铭著	48	1876	13491
2	金科天宸	33	1790	6379
3	金科岭上	2	1389	10113
4	富力城	28	1167	6659
5	中梁百悦汇	28	910	13537
6	力帆红星国际 广场	2	630	17018
7	西著七里	20	596	8454
8	万科金色悦城	17	564	8628
9	恒大未来城	9	500	7885
10	融创滨江壹号	11	476	9030

周度商业市场销售排行

排名	项目名称	销售套数 (套)	销售面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	保利观塘	15	1506	23463
2	晋愉V时代	22	1263	13972
3	京汉凤凰城	14	1033	25432
4	尚品时代	18	947	22828
5	融创欧麓花园 城	10	899	25781
6	融创春晖十里	10	778	24205
7	珠江城	9	756	20641
8	恒大世纪城	9	712	26282
9	融创国博城	10	666	26799
10	康桥融府	6	578	31771



04

新推开盘

- ▶ 开盘趋势监控
- ▶ 开盘项目明细

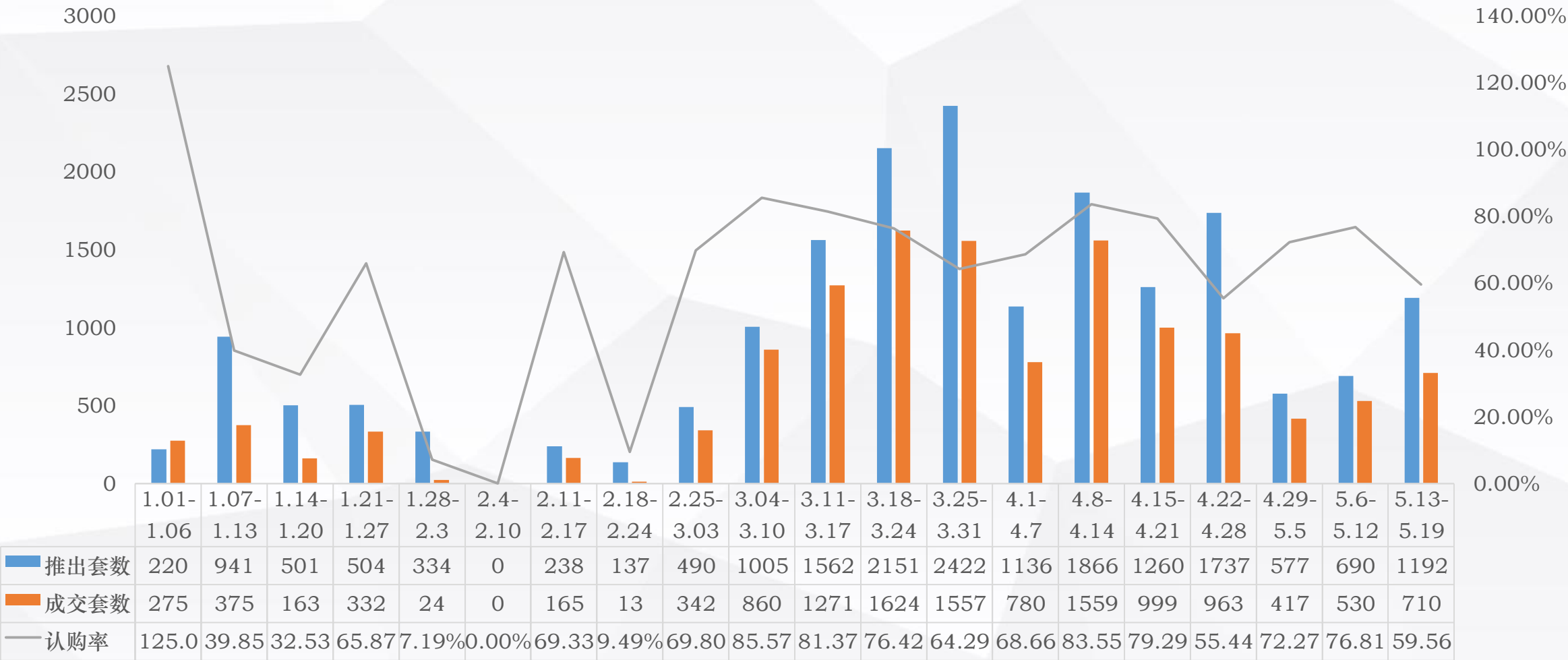




本周13个项目共推出1192套，平均认购率为59.56%

近二十周主城区新推开盘走势

推出套数
成交套数
认购率



沙区为新推主力区域，占总推出量超五成

序号	开盘时间	项目名称	区域	开盘位置	建筑类型	推出套数 (套)	销售套数 (套)	去化率 (%)	面积区间 (㎡)	优惠情况	销售报价 (元/㎡)	折后均价 (元/㎡)	备注
1	2019/5/17	首创城	沙坪坝区	22号楼	高层	125	35	28%	153.89-164.97	开盘99折	11799	11799	-
2	2019/5/17	重庆融创文旅城	沙坪坝区	9号楼	高层	248	39	16%	81.42-117.29	按揭99折，全款98折	11400	11300	装修标准(套内)：1500元/㎡
3	2019/5/18	金融街融府	沙坪坝区	4号楼	高层	104	104	100%	144.58-149.8	一口价销售	11999	11999	-
4	2019/5/19	渝开发格莱美城	沙坪坝区	1号楼	高层	106	106	100%	88.09-107.99	一口价销售	8980	8980	-
5	2019/5/17	西永九号	沙坪坝区	9号楼	花园洋房	28	4	14%	114.4-131.9	开盘当天认购享99折，签约享99折	11822	11590	-
6	2019/5/17	中建瑾和城	沙坪坝区	9号楼	小高层	36	10	28%	119-135	一口价销售	11398	11398	-
7	2019/5/17	礼悦江山	两江新区	16号楼	花园洋房	28	21	75%	118.67-118.94	一口价销售	15302	15302	-
8	2019/5/17	合景誉峰	两江新区	3号楼	高层	49	43	88%	85.76-149.95	一口价销售	16798	16798	装修标准(套内)：3000元/㎡
9	2019/5/16	中冶仁和西里	九龙坡区	2号楼	高层	168	136	81%	98.48-123.97	一口价销售	10500	10500	-
10	2019/5/18	佳兆业滨江新城	大渡口区	8、11号楼	花园洋房	60	54	90%	120.22-142.09	一口价销售	10650	10650	-
11	2019/5/19	恒大麓山湖	大渡口区	6号楼	高层	132	105	80%	112.62-138.8	一口价销售	10585	10585	-
12	2019/5/14	阳光100阿尔勒	巴南区	80号楼	花园洋房	48	26	54%	98.25-115.67	一口价销售	10500	10500	-
13	2019/5/17	爱普新鸿府	渝北区	9号楼	小高层	60	27	45%	95.38-145.44	一口价销售	12800	12800	-



世联君汇



世联君汇



THANKS FOR READING!



2019年第20周

2019.5.13-2019.5.19

重庆世联君汇·市场部